BANK BUMIPUTRA (M) BHD.

lwn.

MAE PERKAYUAN SDN. BHD. & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA TERENGGANU
AHMAD FAIRUZ H
[GUAMAN SIVIL NO. 23-59-1986]
12 MAC 1991

KONTRAK: *Tuntutan balas - Overdraf pada matanya merupakan jambatan pengongkosan (bridging finance) untuk membiayai dan membolehkan projek perumahan - Pembayaran balik overdraf melalui jumlah - Jumlah penebusan (redemption sums) - Pembatalan overdraf oleh plaintif menyebabkan defendan tidak dapat meneruskan penyiapan projek dan lantas defendan kehilangan keuntungan.*

KONTRAK: *Mungkirjanji - Kaedah penafsiran - Samaada klausa 'repayable on demand' bertentangan dengan maksud pokok kontrak.*

GANTIRUGI**:** *Isu apakah sesuatu yang terpencil (remote) - Keterangan - Keterangan yang diberi diputuskan atas dasar - Kemungkinan kebenaran (inherent probability of) dan isu imbangan kebarangkalian - Imbangan kemungkinan - Akta Keterangan 1950, ss. 91, 92.*

Bank Bumiputra Malaysia Bhd. Kuala Terengganu mendakwa defendan pertama berhutang dengannya sebanyak RM4,774,345.38 termasuk faedah. Hutang ini berekoran daripada kemudahan overdraf sebanyak RM4.5 juta yang diberi kepada defendan pertama dalam tahun 1983. Plaintif telah menarik balik kemudahan overdraf ini pada 14 Oktober 1985 kerana defendan pertama tidak pernah membayar faedah bagi kemudahan overdraf itu. Jumlah wang yang dikeluarkan oleh plaintif sehingga 4 Jun 1984 bagi kemudahan overdraf ini ialah RM3,194,286.50. Jumlah faedah yang terbengkalai pada Jun 1984 ialah RM406,293.62. Mengikut surat plaintif bertarikh 3 Novemeber 1985 kepada defendan jumlah pinjaman yang telah diberi sehingga 15 Oktober 1985 ialah RM4,322,813.04.

Diantara yang lain, isu yang dibangkitkan oleh defendan pertama adalah, pihaknya telahpun menyiapkan kerja-kerja tanah dan bersedia untuk memulakan pembinaan bangunan-bangunan apabila plaintif menghentikan pembayaran-pembayaran baki dari dan membatalkan kemudahan overdraf itu. Tindakan plaintif ini menyebabkan defendan pertama tidak dapat meneruskan penyiapan projek di Dungun itu. Lantas defendan pertama kehilangan keuntungan dari projek itu. Lalu defendan pertama tidak mampu meneruskan projek perumahan di Melaka. Justeru itu defendan pertama turut mengalami kelenyapan peluang untuk mengecapi keuntungan projek itu.Dengan demikian defendan pertama tuntutbalas ganti rugi dari Plaintif.

Diputuskan :

[1] Jelas dari kes-kes plaintif dan defendan, terdapat antara mereka suatu kontrak berasaskan surat plaintif kepada defendan pertama yang mana defendan pertama telah menandatangani dan menurunkan meteri syarikat sebagai tanda persetujuannya dengan syarat-syarat yang terkandung didalam surat itu.

[2] Mahkamah ini tidak pula menemui sebarang keterangan yang menunjukkan defendan-defendan membelanjakan jumlah itu untuk maksud-maksud selain dari yang tersebut dalam perjanjian. Plaintif telah menarik balik kemudahan overdraf ini tanpa menyatakan sebab-sebabnya.

[3] Berasaskan kesemua keterangan-keterangan Mahkamah ini berpendapat bahawa keterangan pihak defendan berhubung dengan perkara penjelasan faedah adalah lebih berkemungkinan kewujudannya (inherently probable) dari apa yang diperkatakan oleh pihak plaintif.

[4] Kerana pihak bank telah menimbang semula pendedahannya kepada kemelesetan ekonomi itu pihak plaintif telah menarik balik kemudahan overdraf itu.Tindakan plaintif ini jika diteliti dari sudut prinsip tidak boleh dibuat kerana bukan saja ianya memaparkan sifat keangkohan dan keakuannya yang keterlaluan dalam penjagaan kepentingannya saja tetapi adalah suatu perlakuan yang bertentangan dengan semangat yang terdapat dalam kontrak itu.

[5] Adalah menjadi suatu kaedah penafsiran yang diterima (settled rule of construction) bahawa jika sesuatu pihak mengemukakan suatu bentuk perkataan-perkataan tercetak untuk ditandatangani oleh pihak yang lain dan kemudiannya didapati yang perkataan-perkataan itu adalah betentangan (inconsistent) dengan maksud (object) dan tujuan (intention) transaksi saperti ternyata dalam perkataan-perkataan yang khususnya dipersetujui, maka Mahkamah akan menghadkan atau menolak perkataan-perkataan tercetak itu demi menuntukan supaya maksud pokok transaksi itu tercapai.

[6] Klausa yang berbunyi 'repayable on demand' yang menjadi pertikaian antara kedua-dua pihak boleh jadi bertentangan dengan maksud pokok kemudahan overdraf diberi. Mahkamah menegaskan dan menguatkuasakan kontrak sebenar yang pihak-pihak kepadanya maksudkan.

Tidaklah pula keterlaluan jika dikatakan bahawa klausa "repayable on demand" adalah tempang dalam konteks yang diketarakan oleh keterangan-keterangan itu dan;wajar sekali dihujahkan yang klausa ini tidak mampu hidup dalam samudra keterangan-keterangan yang disetujui oleh Mahkamah ini.

[7] Mahkamah ini berpendapat bahawa tuntutan ganti rugi yang berasaskan kegagalan pihak defendan pertama untuk meneruskan dengan projek diMelaka disebabkan oleh tindakan plaintif itu bolehlah dibuat dan bukanlah sesuatu yang terpencil (remote).

[Permohonan plaintif ditolak dan tuntutan balas defendan pertama dibenarkan atas kadar tertentu]

Kes-kes yang dirujuk :
Kheng Soon Finance Bhd. lwn M.K. Retnam Holdings Sdn. Bhd. [1983] 2 MLJ 384 ***(diikuti)***
Central Malaysia Development Co.Ltd. lwn. Chin Pak Chin [1967] (2) MLJ 174 ***(diikuti)***
Trans Trust S.P.R.L lwn. Danubian Trading Co. Ltd. [1952] (2) QB 297 ***(diikuti)***
Ian Stach Ltd. lwn. Baker Bosley Ltd [1958] (2) QB 130 ***(diikuti)***
The Manchester & Oldham Bank Ltd. lwn. W.A.Cook & Co. [1884] Law Times Reports Vol. XLIX (QBD) 674 ***(diikuti)***
Tham Cheow Toh lwn. Associates Metal Surenters [1972] (1) MLJ 171 ***(diikuti)***
Keywood lwn. Wellers [1976] (1) QB 446 ***(diikuti)***
Cox lwn. Philips Industries Ltd [1976] (1) WLR 638 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
Evidence Act 1950, ss. 91, 92
Courts of Judicature Act 1964, s. 23

Sumber lain yang dirujuk:
Paget's Law of Banking, Edisi 10
Encyclopedia of Banking Law, Cresswell, Vol. 1

Bagi pihak plaintif/perayu - Shamsul-Bahrain Ibrahim; T/n Shinmun & Associates
Bagi pihak defendan/responden 1 - G. Sri Ram (Joseph Loo Shin Mun bersamanya); T/n. Shinmun & Associates
Bag pihak defendan/responden 2 - Thangaraj Balasundram; T/n. Zainuriah & Thangaraj

PENGHAKIMAN

Ahmad Fairuz H:

Bank Bumiputra Malaysia Bhd. Kuala Terengganu (plaintif) mendakwa M.A.E. Perkayuan Sdn. Bhd. (defendan 1) berhutang dengannya sebanyak RM4,774,345.38 termasuk faedah. Hutang ini berekoran daripada kemudahan overdraf sebanyak RM4.5 juta yang diberi kepada defendan 1 pada 25 Jun 1983. Plaintiff telah menarik balik kemudahan overdraf ini pada 14 Oktober 1985 kerana defendan 1 tidak pernah membayar faedah (interest) bagi kemudahan overdraf itu. Jumlah wang yang dikeluarkan oleh plaintif sehingga 4 Jun 1984 bagi kemudahan overdraf ini ialah RM3,194,286.50. Jumlah faedah yang terbengkalai pada 3 Jun 1984 ialah RM406,293.62. Mengikut surat plaintif bertarikh 3 November 1985 kepada defendan (eksibit P9) jumlah pinjaman yang telah diberi sehingga 15 Oktober 1985 ialah RM4,322,813.04.

Menangkisi dakwaan plaintif ini, defendan 1 mengutarakan fakta yang kemudahan overdraf itu adalah pada matanya jambatan pengongkosan (bridging finance) untuk membiayai dan membolehkan projek perumahan di atas tanah-tanah yang dikenali dengan Lot-lot 3243 hingga 3248 Mukim Kuala Dungun, Dungun, Terengganu menjadi suatu realiti. Keuntungan-keuntungan yang diperolehi dari projek ini akan diguna untuk menjelaskan hutang dari kemudahan overdraf itu dan menampung perbelanjaan menjayakan projek perumahan defendan 1 itu di tanah-tanah di Melaka yang telah dibeli oleh defendan 1 dengan wang dari kemudahan overdraf itu. Ditekankan oleh defendan 1 bahawa kemudahan overdraf itu adalah untuk tempoh masa empat tahun dan bayaran baliknya adalah melalui jumlah-jumlah penebusan (redemption sums). Diketengahkan pula oleh defendan 1 yang pihaknya telahpun menyiapkan kerja-kerja tanah dan bersedia untuk memulakan pembinaan bangunan-bangunan apabila plaintif menghentikan pembayaran-pembayaran baki dari dan membatalkan kemudahan overdraf itu. Tindakan plaintif ini menyebabkan defendan 1 tidak dapat meneruskan penyiapan projek di Dungun itu. Lantas defendan 1 kehilangan keuntungan dari projek itu. Lalu defendan 1 tidak mampu meneruskan projek perumahan di Melaka. Justeru itu defendan 1 turut mengalami kelenyapan peluang untuk mengecapi projek itu. Dengan demikianlah defendan 1 tuntutbalas ganti rugi dari plaintif.

Setelah mendengar keterangan-keterangan dan penghujahan-penghujahan yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak, Mahkamah ini, atas imbangan kebarangkalian mendapati wajar ditolak tuntutan-tuntutan plaintif dengan kos dan membenarkan tuntutanbalas yang dibuat oleh defendan 1 atas kadar RM18,774,835.05 dan faedah 8% dari tarikh writ dan juga kos. Rasional keputusan ini adalah seperti berikut :

(a) Jelas dari kes-kes plaintif dan defendan, terdapat antara mereka suatu kontrak di dalam eksibit P2, surat plaintif kepada defendan 1 dalam mana defendan 1 telah menandatangani dan menurunkan meteri syarikat sebagai tanda persetujuannya dengan syarat-syarat yang terkandung di dalam surat itu. (Barang diingat, saksi plaintif yang mengemukakan eksibit P2 ini (SP1) mengakui bahawa beliau tidak ada kena mengena dengan pembikinan eksibit P2. Dalam tahun 1983 SP1 ini adalah seorang Penolong Akauntan di Bank Bumiputra Malaysia Bhd. di Shah Alam manakala eksibit P2 dibuat di Kuala Terengganu. SP1 mula bertugas di Kuala Terengganu hanya mulai bulan Jun 1988).

(b) eksibit P2 menunjukkan pinjaman yang diberi kepada defendan 1 ialah kemudahan overdraf yang bercagar (secured overdraft). Juga terdapat dalam P2 kenyataan yang kemudahan overdraf itu adalah untuk jambatan pengongkosan (bridging finance) bagi pembangunan yang dicadangkan di atas enam Lot tanah di Dungun. Untuk maksud (purpose) ini eksibit P2 menunjukkan sebanyak RM2.4 juta diperuntukkan. Maksud kedua yang tersebut dalam P2 ialah sejumlah RM2.1 juta dikhususkan untuk membeli 29.1 ekar tanah pertanian di Alor Gajah, Melaka.

(c) Sejumlah lebih kurang RM3.1 juta yang telah dikeluarkan oleh plaintif bagi kemudahan overdraf ini telah dibelanjakan selaras dengan kehendak-kehendak maksud eksibit P2 itu. Ini nyata dari keterangan SP1 dan sijil-sijil akitek (eksibit-eksibit P14A-I). Mahkamah ini tidak pula menemui sebarang keterangan yang menunjukkan defendan-defendan membelanjakan jumlah itu untuk maksud-maksud selain dari yang tersebut dalam P2. Bagaimanapun melalui suratnya yang bertarikh 14 Oktober 1985 (eksibit P5) plaintif telah menarik balik kemudahan overdraf ini tanpa menyatakan sebab-sebabnya. Sungguhpun demikian, SP1 yang memberi keterangan-keterangan berdasarkan rekod yang ada padanya sahaja, telah merujuk kepada eksibit P13 (surat dari Ibu Pejabat plaintif bertarikh 30 Julai 1985 kepada Pengurus plaintif di Kuala Terengganu) dan menyatakan:

> Mengikut P13 sebab ditarikbalik ialah 'interest' tak dibayar"

SP1 juga dalam keterangannya, menyatakan:

> Alias hantar P5 berdasarkan arahan Ibu Pejabat. Mengikut rekod 'facilities' ditamatkan berdasarkan P13.

Dalam keterangannya lagi, SP1 menyatakan bahawa faedah atas kemudahan overdraf itu hendaklah dibayar setiap akhir bulan dan jika tidak dibayar maka perbuatan itu dianggap sebagai suatu keengkaran. Tegas SP1 lagi bahawa dalam akaun defendan 1 ini faedah telah tidak dibayar langsung sehingga dan pada 3 Jun 1984. Dan kerana itu SP1 menyatakan bahawa pinjaman ini adalah pinjaman yang perkhidmatannya adalah tidak baik atau "bad service loan". Atas sebab inilah plaintif telah tarikbalik kemudahan overdraf itu. Jelaslah bahawa mengikut rekod yang ada dengan SP1, sebab kemudahan overdraf ini ditarik balik ialah kerana "interest" tidak dibayar. Dalam masa itupun SP1 mengakui bahawa tidak terdapat sebarang klausa di dalam P2 yang menyatakan bahawa peminjam harus bayar "interest" atas pembelanjaan sebahagiannya (partial disbursement). SP1 dan SP2 (Pegawai Kredit plaintif di Kuala Terengganu) pula mengakui juga bahawa pihak plaintif tidak mengeluarkan sebarang surat untuk menuntut pembayaran faedah. (Wajar ditekankan diperingkat ini bahawa penulis P5 tidak menjadi saksi. Justeru itu tidaklah diketahui atas sebab apakah P5 ditulis oleh penulisnya). Malah, berkaitan surat plaintif yang mengenakan denda kerana defendan 1 tidak membayar faedah (eksibit P6B), SP1 mengakui bahawa plaintif tidak berhak mengeluarkannya.

(d) Keterangan-keterangan ini jelas menyokong kemungkinan kebenaran (inherent probability of) keterangan SD5 (Pengarah Urusan defendan 1) berhubung dengan apa yang telah dipersetujui antara Pengerusi Eksekutif plaintif dalam tahun 1983 iaitu Dr. Nawawi b. Mat Awin dengan beliau iaitu penegasan SD5 yang beliau telah menitikberatkan perkara defendan 1 tidak mempunyai sebarang pendapatan kecuali pendapatan dari penjualan rumah-rumah dalam projek Dungun kepada Dr. Nawawi dan pegawai-pegawai di dalam jabatan yang memproseskan kemudahan ini dan kerana ini defendan 1 akan membuat pembayaran balik pinjaman itu dan faedahnya/interestnya hanya apabila penjualan dibuat

bagi projek di Dungun. Kebenaran keterangan ini akan lebih ketara bila diambilkira kenyataan SD5 yang menjelaskan bahawa kerana kedudukan dalam hal faedah itu sedemikian rupalah makanya aliran tunai (cash flow) dalam D20 (kertas kerja yang dikemukakan kepada plaintif oleh defendan 1 semasa membuat permohonan untuk kemudahan overdraf ini) menunjukkan yang faedah telah dikumpultambahkan setiap bulan (interest is accumulated every month). Sehubungan dengan ini SD1, Ketua Pengurus Besar Bank Bumiputra Malaysia Bhd., semasa merujuk kepada P2 menerangkan bahawa P2 tidak menyatakan yang faedah itu hendaklah dibayar apabila pembayaran pertama di dalam pinjaman itu dibuat (partial disbursement). SD1 menegaskan bahawa pihak bank tidak mengharapkan pihak pemaju/peminjam untuk menjelaskan faedah jika sekiranya pihak pemaju/peminjam itu masih belum membuat apa-apa penjualan. Berasaskan kesemua keterangan-keterangan inilah makanya Mahkamah ini berpendapat bahawa keterangan pihak defendan berhubung dengan perkara penjelasan faedah adalah lebih berkemungkinan kewujudannya (inherently probable) dari apa yang diperkatakan oleh pihak plaintif. Justeru itu arahan Ibu Pejabat plaintif melalui P13 dan tindakan Tan Sri Basir, Pengerusi Eksekutif plaintif dewasa itu menuntut supaya faedah atas kemudahan itu dijelaskan oleh defendan 1 (seperti yang ternyata dari keterangan SD5) adalah suatu tindakan bertentangan dengan syarat atas faedah yang terkandung dalam P2 dan keterangan yang dihuraikan di atas menonjolkan tindakan plaintif yang melanggari kontrak antara plaintif dan defendan 1. Kenyataan Tan Sri Basir kepada SD5 bahawa dia tidak kisah akan apa yang diputuskan oleh pentadbiran lama plaintif menguatkan keterangan pihak defendan yang sesungguhnya bayaran faedah itu hendaklah dibuat seperti yang tersebut dalam P2 dan oleh SD5. Oleh kerana SP1 memberi keterangan mengikut rekod dan kerana alasan ditarikbalik kemudahan mengikut rekod ialah kerana defendan 1 tidak menjelaskan faedah, maka Mahkamah ini tidak perlu menyentuh berkenaan dengan alasan-alasan yang dikemukakan oleh SP1. Walau bagaimanapun Mahkamah ini akan memperkatakan juga alasan-alasan yang dihidangkan oleh SP1 itu yang antara lainnya menyatakan plaintif memanggilbalik kemudahan overdraf itu kerana pojek di Dungun itu yang hanya sampai ke peringkat kerja-kerja tanah sahaja telah menelan perbelanjaan sebanyak RM1,140,286.50. Justeru demikian SP1 menegaskan bahawa baki pinjaman lebih kurang RM1.2 juta tidaklah boleh menampung pembiayaan penyiapan projek berkenaan kerana anggaran kos penyiapan projek itu ialah sebanyak RM4.5 juta. Mengambil pendekatan bahawa tempoh masa yang diberi oleh P2 ialah selama empat tahun manakala maksud kemudahan overdraf itu ialah sebagai jambatan pengongkosan disamping peruntukan cara bayaran balik, maka nyatalah yang alasan ini tidaklah dapat diterima sebagai sesuatu yang kewujudannya berkemungkinan kerana ia telah gagal mengambilkira perkara penerimaan wang yang akan diperolehi melalui penjualan rumah-rumah daripada pembeli-pembeli rumah. Alasan lain yang turut disajikan oleh SP1 ialah kemelesetan ekonomi yang telah berlaku dalam tahun 1985. Kerana pihak bank telah menimbang semula pendedahannya kepada kemelesetan ekonomi itu pihak plaintif telah menarikbalik kemudahan overdraf itu. Tindakan plaintif ini jika diteliti dari sudut prinsip kes *Kheng Soon Finance Bhd. lwn M.K. Retnam Holdings Sdn. Bhd.* [1983] 2 MLJ 384 khususnya di m.s 389, tidak boleh dibuat kerana bukan saja ianya memaparkan sifat keangkohan dan keakuannya yang keterlaluan dalam penjagaan kepentingannya saja tetapi adalah suatu perlakuan yang bertentangan dengan semangat yang terdapat dalam kontrak P2 itu.

(e) Juga menjadi pertikaian antara kedua-dua pihak ialah klausa yang berbunyi:

> ... all facilities granted by us are subject to periodical review and repayable on demand ...

yang terdapat di m.s 4, P2. Dalam hal ini, peguam defendan telah merujukkan Mahkamah ini kepada Paget's Law of Banking edisi ke 10 di m.s 183 dan *Encyclopaedia of Banking Law* by Creswell, Vol. 1 di m.s 71 hingga 73. Mengikut otoriti-otoriti ini klausa 'repayable on demand' ini boleh jadi bertentangan dengan maksud pokok kemudahan overdraf diberi. Adalah menjadi suatu kaedah penafsiran yang diterima (settled rule of construction) bahawa jika sesuatu pihak mengemukakan suatu bentuk perkataan-perkataan tercetak untuk ditandatangani oleh pihak yang lain dan kemudiannya didapati yang perkataan-perkataan itu adalah bertentangan (inconsistent) dengan maksud (object) dan tujuan (intention) transaksi seperti ternyata dalam perkataan-perkataan yang khususnya dipersetujui, maka Mahkamah akan menghadkan atau menolak perkataan-perkataan tercetak itu demi menentukan supaya maksud pokok transaksi itu tercapai. Mahkamah akan, tegas otoriti-otoriti itu lagi, menguatkuasakan kontrak sebenar yang pihak-pihak kepadanya maksudkan. Berlatarbelakangkan otoriti-otoriti ini Mahkamah ini menimbangkan keterangan-keterangan SD1 yang mengesahkan bahawa P2 adalah jambatan pengongkosan (bridging finance) menghubungi tempoh masa pembinaan dengan tempoh masa bilamana peminjam akan menerima hasil-hasil penjualan. Mengikut SD1, pemaju perlu membelanjakan sejumlah wang yang besar di peringkat permulaan sesuatu projek perumahan dan pemaju hanya akan menerima jumlah wang yang besar pada penghujung pembangunan di tanah-tanah tersebut. Maka kerana itu jurang kewangan ini hendaklah dijambatankan. Tegas SD1 lagi bahawa sebarang jambatan pengongkosan akan mempunyai prinsip-prinsip asas ini yang mengikut SD1 adalah suatu amalan pihak bank yang biasa jika sekiranya tidak disebutkan.

(f) Turut diamati oleh Mahkamah ini ialah keterangan-keterangan SP2, Pegawai Kredit plaintif, yang mengakui bahawa m.s 4 kepada P2 berbeza dari sudut bentukrupa perkataan-perkataan yang terdapat di dalamnya dengan bentukrupa perkataan-perkataan yang terdapat di m.s 1 hingga 3 dalam P2. SP2 juga bersetuju dengan SD1 yang jambatan pengongkosan ialah pinjaman untuk membiayai kerja-kerja sementara menunggu pembayaran dari pembeli-pembeli dan selepas dapat pembayaran-pembayaran dari pembeli-pembeli itu barulah dapat dibuat pembayaran masuk bagi seseorang pemaju.

(g) Mahkamah ini juga mengambil ingatan akan kenyataan SD1 yang menegaskan bahawa bank hanya akan memberikan pinjaman jika sekiranya bank mempercayai bahawa projek peminjam adalah sesuatu yang boleh berjaya (viable). Malah SD1 menjelaskan bahawa penawaran pinjaman itu menunjukkan yang projek itu adalah sesuatu yang boleh berjaya. Dalam hal ini wajar juga tidak dialpakan bahawa dalam keterangannya SD5 menyatakan yang beliau dengan sendirinya memberi D18 (surat Setiausaha Sulit DYMM Sultan Terengganu bertarikh 25 Mei 1983) kepada Pengerusi Eksekutif Bank Bumiputra Kuala Lumpur yang semasa itu ialah Dr. Nawawi SD5 telah menekankan bahawa projek di Dungun adalah hanya satu-satunya perniagaan defendan 1 yang tidak mempunyai perniagaan-perniagaan lain. SD5 juga menekankan yang pinjaman itu akan diselesaikan melalui keuntungan yang diperolehi dari projek di Dungun ini, keuntungan mana juga akan digunakan membangunkan tanah di Tampin, Melaka.

Perkara projek di Melaka bergantung khususnya pada keuntungan yang diperolehi dari projek Dungun ini telahpun dibangkitkan dan dibincangkan oleh SD5 dengan Pengarah Eksekutif ketika itu iaitu Dr. Nawawi dan pegawai-pegawai yang terlibat dengan proses pinjaman tersebut pada masa berkenaan. Maka kerana itulah tegas SD5, pihak plaintif telah meluluskan pinjaman 100% untuk beli tanah pertanian di Melaka itu. Mengikut SD5 plaintif yakin bahawa dengan personaliti yang terlibat, tanah-tanah di Melaka itu boleh diubah syarat kepada perumahan

dan dimajukan dengan jayanya. Keterangan SD5 juga menunjukkan bahawa pihaknya telah mengemukakan kertas kerja (D20) semasa D18 diberi kepada Dr. Nawawi dan D20 ini telah diterima oleh plaintif kerana kalau tidak P2 tidak akan dikeluarkan oleh plaintif.

(h) Didapati pula oleh Mahkamah ini bahawa P2 menyatakan di mukasurat duanya yang tempoh masa kemudahan overdraf itu ialah empat tahun, manakala cara bayaran semula (repayment) ialah dengan jumlah-jumlah penebusan (redemption sums) bagi pembangunan perumahan yang di cadangkan di Dungun. Jumlah-jumlah ini hendaklah juga meliputi kemudahan bagi pembelian tanah dan akan ditentukan kemudiannya apabila dipohon untuk melepaskan hakmilik kepada "end-financier".

(i) Turut ditelitikan oleh Mahkamah ini ialah keterangan-keterangan SD2, Pengurus Bank Bumiputra Malaysia Bhd., cawangan Kuala Terengganu pada tahun 1983, yang menyatakan bahawa klausa "repayable on demand" ini tidak akan digunakan oleh pihak bank kecuali pelanggannya bertindak berlawanan dengan syarat-syarat yang terkandung dalam pinjaman itu. SD5 pula menyatakan bahawa beliau telah diberitahu oleh SD2 dan Datuk Hashim Shamsuddin yang semasa itu ialah Pengarah Eksekutif Bank Bumiputra bahawa klausa ini tidak akan digunakan oleh pihak bank kecuali kalau berlaku suatu kemungkiran keterlaluan (extreme default) oleh pihak peminjam. Mengikut SD5, D1 tidak melakukan apa-apa kemungkiran (default) atas syarat-syarat di dalam P2. Malahan SD3, Pemungut Hasil Tanah Dungun pada tahun 1983, mengesahkan bahawa tanah-tanah berkenaan boleh dipindahmilik kepada orang-orang bukan Melayu manakala pelan-pelan bangunan, penukaran (conversion) dan pecahan Lot (sub-division) atas tanah-tanah berkenaan telahpun diluluskan. SD3 juga memperakui yang tanah-tanah tersebut telahpun diratakan. SD4, seorang Jurukur Kuantiti (Quantity Surveyor) yang mempunyai ijazah Bachelor of Quantity Survey daripada Universiti Teknologi Malaysia dan telah mula amalannya dalam tahun 1978 disamping mempunyai pengalaman dalam projek-projek perumahan selama lebih kurang 13 tahun dan juga menjadi sebahagian daripada pasukan yang menjayakan projek di Dungun, pula menyatakan bahawa pelan "layout" (D15) telah diluluskan oleh pihak-pihak berkuasa melalui eksibit D16, pelan bangunan telah diluluskan melalui eksibit D17, kerja-kerja tanah (earthworks) telahpun dijalankan dengan sempurna, dan selesai seperti ternyata dari eksibit P14 dan tapak untuk pembangunan di Dungun telahpun siap sedia untuk pembangunan bangunan di atasnya. Cuma yang perlu ditunggu mengikut SD4 ialah kebenaran untuk mengiklan. Dan permohonan untuk kebenaran iklan ini telah dibuat oleh SD5 selepas selesai kerja-kerja tanah iaitu selepas 27 Mei 1984. Mengikut SD5 lagi kebenaran iklan tidak boleh ditimbangkan selagi permit atau lesen pemaju tidak diluluskan. Kebenaran iklan ini, menurut SD5, adalah diberi secara otomatik jika sekiranya lesen pemaju diluluskan. Tegas SD5 lagi bahawa beliau telah memohon untuk lesen pemaju selepas pinjaman diluluskan dan biasanya kelulusan untuk lesen pemaju ini memakan masa yang lama untuk diluluskan. SD5 juga menekankan bahawa beliau telah membuat beberapa susulan (follow-up) tetapi tidak juga mendapat kebenaran-kebenaran berkenaan, dan ketika SD5 menerima eksibit P5 kebenaran - kebenaran belum lagi diperolehi olehnya. SD5 juga menyatakan bahawa "civil works" hanya boleh dimulakan setelah lesen-lesen pemaju dan permit iklan diperolehi.

(j) Hujah-hujah dalam perenggan-perenggan (e) hingga (i) di atas menunjukkan secara tidak langsung tujuan-tujuan yang wujud antara plaintif dan defendan 1 berkenaan pembangunan-pembangunan tanah di Dungun dan Melaka. Jelas dari keterangan-keterangan yang dihuraikan dalam perenggan-perenggan tersebut bahawa kemudahan overdraf yang diberi itu ialah untuk membangunkan tanah-tanah di Dungun dan

pembayaran balik kemudahan overdraf itu akan dibuat melalui wang keuntungan yang diperolehi dari projek di Dungun dan lebihan dari keuntungan itu akan diguna untuk membangunkan tanah-tanah di Melaka. Nyata juga, keterangan-keterangan yang dihuraikan itu menunjukkan kemudahan overdraf ini diberi kepada defendan 1 bagi tempoh masa empat tahun. Justeru ini berkemungkinan benarlah kes defendan 1 bahawa penamatan kemudahan overdraf ini hanya boleh dilakukan jika defendan 1 telah melakukan kemungkiran keterlaluan. Dan tiada keterangan yang menunjukkan berlakunya kemungkiran itu. Tidaklah pula keterlaluan jika dikatakan bahawa klausa "repayable on demand" adalah tempang dalam konteks yang diketarakan oleh keterangan-keterangan yang dihuraikan di perenggan-perenggan (e) hingga (i) itu; malahan wajar sekali dihujahkan yang klausa ini tidak mampu hidup dalam samudra keterangan-keterangan di perenggan-perenggan (e) hingga (i) itu. Inilah yang menyebabkan, antara lainnya, Mahkamah ini mempersetujui hujah peguam defendan 1 atas perkara klausa "repayable on demand" itu.

(k) Beredar kepada hujah-hujah lain, Mahkamah ini telah meneliti hujah-hujah yang diutarakan oleh peguam-peguam kedua-dua pihak dan Mahkamah ini menerima dan menggunapakai penghujahan-penghujahan peguam defendan 1 seperti terdapat dalam perenggan-perenggan 2.6 hungga 3.3 "Defendants' Outline of Argument".

(l) Bertitiktolak dari perenggan-perenggan (a) hingga (k) di atas Mahkamah ini terbuntu dengan keadaan tiada pilihan kecuali menolak tuntutan plaintif yang telah melakukan kemungkiran kontrak. Lalu Mahkamah ini mengkajikan keterangan-keterangan lain guna menentukan pula samada tuntutan balas defendan boleh dibenarkan atau tidak.

(m) Pliding defendan 1 hanya mengulangi perenggan-perenggan 2 hingga 9 dalam pembelaan yang dipinda dan terus menuntut gantirugi khas sebanyak lebih kurang RM49 juta, gantirugi umum kerana tindakan plaintif itu menyebabkan defendan 1 melakukan kemungkiran kontrak dengan pihak-pihak ketiga, faedah atas gantirugi-gantirugi itu pada kadar 8% setahun mulai 14 Oktober 1985 hingga tarikh penjelasannya dan kos.

(n) Berasaskan kes-kes *Central Malaysia Development Co. Ltd. v. Pak Chin* [1967] 2 MLJ 174 di m.s 176 dan 177, *Trans Trust S.P.R.L. v. Danubian Trading Co. Ltd* [1952] 2 QB 297 di m.s 304 hingga 307 dan *Ian Stach Ltd. v. Baker Bosley Ltd.* [1958] 2 QB 130 di m.s 145, nyatalah yang defendan adalah berhak, pada kebiasaannya, untuk memperolehi kembali dari plaintif kehilangan keuntungannya. Kes-kes *The Manchester & Oldham Bank Ltd. v. W.A. Cook & Co.* [1884], Law Times Reports Vol. XLIX (QBD) 674 memperkukuhkan lagi hak defendan atas gantirugi-gantirugi yang dituntutnya. Berkenaan nilaian gantirugi yang dituntut itu, Mahkamah ini mengambil sebagai panduan kes *Tham Cheow Toh v. Associates Metal Surenters* [1972] 1 MLJ 171 di m.s 173 dan kes-kes *Keywood v. Wellers* [1976] 1 QB 446 di m.s 459 dan *Cox v. Phillips Industries Ltd.* [1976] 1 WLR 638 di m.s 644. Berpandukan prinsip-prinsip yang terdapat di dalam kes-kes yang disebut dalam perenggan ini Mahkamah ini mengambilkira keterangan-keterangan berikut :

(i) Keterangan SD5 menunjukkan kedua-kedua pihak bank dan defendan 1 telah sama-sama bersetuju bahawa keuntungan yang akan diperolehi daripada projek di Dungun ini ialah tidak kurang daripada RM6 juta dan pihak bank akan memperolehi balik wang pokok yang dipinjamkan kepada defendan 1 bersama-sama dengan faedah-faedah atasnya dari keuntungan itu. Tidak pula terdapat keterangan-keterangan yang menyatakan selain daripada apa yang dikatakan oleh SD5. Ditunjuk lagi oleh SD5 bahagian kandungan D20

yang menyatakan bahawa keuntungan bersih dari projek di Dungun ialah sebanyak RM6,219,80. Dan tidak juga terdapat keterangan-keterangan SD1 dan SD2 bahawa D20 telah diambilkira oleh pihak bank sebelum P2 dikeluarkan.

(ii) Keterangan-keterangan SD5 berhubung dengan pembangunan tanah-tanah di Melaka adalah seperti yang dibentangkan dalam perenggan 3(g) di atas. Tidak pun terdapat sebarang keterangan-keterangan lain yang menentang atau mengkaburkan kemungkinan kebenaran keterangan-keterangan SD5 itu. Dengan demikian Mahkamah ini terpaksa memperajui kenyataan pihak defendan yang plaintif telah memberi pinjaman 100% untuk beli tanah di Melaka dengan tujuan memajukannya kepada projek perumahan. Dalam hal ini Mahkamah ini bersependapat dengan penghujahan peguam defendan dalam perenggan 4.3.2(b), khususnya perenggan 4.3.2(b)(iii) dalam "Defendants' Outline of Argument". Justeru demikian Mahkamah ini berpendapat bahawa tuntutan gantirugi yang berasaskan kegagalan pihak defendan 1 untuk meneruskan dengan projek di Melaka disebabkan oleh tindakan plaintif itu bolehlah dibuat dan bukanlah sesuatu yang terpencil (remote). (Berkenaan perkara keterpencilan ini, Mahkamah mengambil ingat akan prinsip-prinsip yang terkandung dalam otoriti-otoriti yang dirujuk oleh peguam defendan di perenggan 4.2 "Defendants' Outline of Argument"). Turut ditegaskan oleh SD5 lagi ialah berkenaan keuntungan yang akan diperolehi dari projek di Melaka itu bergantung kepada tahun berapakah projek itu dilaksanakan; dan kerana itu pihak defendan telah mengemukakan keterangan berkenaan dengan keuntungan yang akan diperolehi oleh mereka dari projek di Melaka jika sekiranya projek itu dimulakan dalam tahun-tahun 1989 atau 1990. Keterangan-keterangan itu telah dianjurkan oleh SD6, seorang "chartered surveyor", penilai berdaftar (registered valuer) dan ejen harta (estate agent) yang berkelulusan "B.Sc.(Hons) Land Administration" daripada "Northeast London Polytechnic" dalam tahun 1983. Beliau juga adalah seorang "associate" dalam "Institute of Chartered Surveyors" dan seorang ahli "Institute of Surveyors of Malaysia" dan juga seorang pensyarah sambilan di dalam Jabatan Pengurusan Harta (Department of Estate Management) di ITM, Shah Alam bagi penuntut-penuntut tahun akhir dalam kursus "advanced diploma". SD6 juga sedang mengikuti kursus sarjana dalam Pentadbiran Perniagaan (Business Administration) di bahagian Kewangan (Finance). Semasa memberi keterangannya SD6 menjalankan amalannya dengan firma K.D. Aziz Sdn. Bhd. sebagai Pengarah. SD6 telah mengemukakan lapuran nilaiannya atas projek di Melaka sebagai eksibit-eksibit D21A dan D21B.

Mengikut SD6 tanah-tanah berkenaan adalah termasuk di dalam kawasan yang dizonkan sebagai atau untuk kegunaan kediaman (residential). Dari pengalamannya yang lalu SD6 berpendapat bahawa kemungkinan tanah-tanah berkenaan diluluskan untuk pembangunan perumahan adalah pada kebiasaannya baik. SD6 menekankan bahawa harga-harga yang tersebut dalam D12A dan D12B itu adalah berasaskan kepada "Property Market Report 1990". Kerana itulah D12A dan D12B menunjukkan keuntungan yang boleh diperolehi oleh pihak defendan ialah lebih daripada RM6 juta.

Dalam menyanggahi keterangan yang dikemukakan oleh SD6 pihak plaintif telah mengemukakan saksi SPD1 yang mempunyai kelulusan "Advanced Diploma" dalam Pengurusan Harta (Estate Management) dari ITM dan semasa beliau memberi keterangan sedang mengikuti kursus Sarjana (Masters) dalam Kajian Perniagaan (Business Studies) dalam hal "Banking and Finance". Saksi ini telah didaftar dengan Lembaga Penilai dan Pentadbir dan Ejen Hartanah Malaysia dan juga adalah seorang ahli Pertubuhan Jurukur Malaysia. Beliau bertugas dengan Syarikat Raine & Horne, Zaki & Partners Sdn. Bhd. di Kuala Lumpur. Dalam keterangannya SPD1 mengakui bahawa inilah kali pertama beliau memberi keterangan dalam Mahkamah. SDP1 juga mengakui bahawa dalam tahun-tahun 1986 hingga 1989 beliau bekerja dengan Idris Hydraulic dan semua rumah yang telah dibina oleh Idris Hydraulic di Melaka semasa itu telah dijual, walaupun SPD1 mengakui yang semasa kemelesetan mereka menempuhi

masalah penjualan. Bagaimanapun semua rumah telah dijual. SPD1 bersetuju terdapatnya pergerakan-pergerakan harta (movements of properties) di Daerah Alor Gajah melalui penjualan dari pemaju-pemaju kepada orang-orang awam. Berkenaan konklusi-konklusi yang dibuat di dalam lapurannya (eksibit-eksibit PD1 dan PD2) SPD1 menyatakan bahawa beliau telah mengasaskan lapuran itu pada pemerhatian kepada pasaran, pengalaman dan juga kajian setempat. SPD1 juga mengakui bahawa beliau tidak menyiasat berkenaan kos tanah yang berkenaan. SPD1 juga memaklumkan Mahkamah bahawa PD1 dan PD2 telah disiapkan dalam masa satu minggu. Perbandingan-perbandingan antara D21A dan D21B dengan PD1 dan PD2 menunjukkan yang D21A dan D21B diasaskan atas fakta-fakta yang terdapat dalam "Property Market Report 1990" manakala PD1 dan PD2 tidak merujuk kepada apa-apa fakta sedemikian kecuali apa yang SPD1 kata sebagai pemerhatiannya kepada pasaran, pengalaman dan kajian setempat. Kerana itu nilai-nilai rumah-rumah yang disebut dalam PD1 dan PD2 tidak disokong oleh fakta-fakta dari mana nilaian secara menasabah boleh dibuat PD2 ini tidak terdapat dalam D21A dan D21B. PD1 dan PD2 secara umumnya menyatakan yang nilaian yang diberi adalah dari pasaran semasa dan diwaktu kemelesetan. Tidak pula ditunjukkan nilaian mana yang dari pasaran semasa dan yang mana di waktu kemelesetan. Kerana ketidakjelasan dan ketidakjituan PD1 dan PD2 Mahkamah ini berpendapat bahawa D21A dan D21B, atas imbangan kebarangkalian, adalah lebih wajar digunapakai dan lebih berkemungkinan kewujudan kebenarannya. Sehubungan dengan ini Mahkamah juga perhatikan yang D19 (surat Pengarah Tanah dan Galian Melaka bertarikh 18 Disember 1985 dan dialamatkan kepada defendan 1) menunjukkan permohonan untuk tukar syarat telah pun diluluskan oleh pihak berkenaan, tetapi perkara ini telah diketepikan oleh SD5 kerana wujudnya eksibit P5. Keterangan ini jelas sekali mengukuhkan lagi kemungkinan benarnya nilaian-nilaian dalam D21A dan D21B.

(iii) Keterangan-keterangan SD5 berkenaan bayaran-bayaran kepada pihak-pihak ketiga menemui sebarang keterangan-keterangan lain yang mampu menghancurkan kemungkinan kewujudannya. Kerana itu Mahkamah ini tiada pilihan lain selain dari merestui penghujahan peguam defendan di perenggan 4.3.2(c) "Defendants' Outline of Argument". Begitu juga halnya dalam perkara-perkara yang dibangkitkan oleh peguam defendan dalam perenggan 4.3.2(d) "Defendant's Outline of Argument". Kerana tiada keterangan dan hujah yang berlainan, Mahkamah ini terpaksalah meluluskan gantirugi yang dipohon itu apakah lagi jika diperhitungkan bersama kesengsaraan SD5 dan reputasi defendan 1 sendiri.

(o) Menyentuhi hujah peguam plaintif berkaitan beberapa keterangan yang dikatanya tidak boleh diterima oleh Mahkamah kerana ianya bertentangan dengan s. 91 dan s. 92 Akta Keterangan 1950, Mahkamah ini dapati bahawa :

(i) Keterangan SP1 disekitar perkara defendan diperlukan bayar faedah setiap bulan patut ditolak kerana ianya terang-benderang berlawanan dengan s. 92 disebabkan keketaraan syarat atas pembayaran faedah dalam P2.

(ii) Keterangan pihak defendan mengenai pengetahuan plaintif akan rancangannya untuk membangunkan tanah di Melaka dengan keuntungan dari projek Dungun tidak menyentuhi kandungan P2 dan kerana itu tidaklah tertakluk pada s. 91 dan s. 92 Akta Keterangan 1950. Jika pun keterangan itu menyentuhi P2 maka syarat (proviso)(b) kepada s. 92 terkenapakai atasnya.

(iii) Keterangan pihak defendan berkenaan bila klausa "repayable on demand" dikatakan oleh plaintif boleh digunakan dapat diterima di bawah syarat (c) dan (g) kepada s. 92 Akta Keterangan 1950.

ANNEXURE I

PENGHAKIMAN LISAN DALAM MAHKAMAH TERBUKA

(Muka surat 4 Nota Prosiding baris E1 berkaitan)

Kes ini telah ditetapkan untuk perbicaraan pada hari ini (12 Mac 1991). Pada 18 Februari 1991 telah berlaku suatu pertukaran peguam dipihak plaintif dan pada 10 Mac 1991 iaitu 2 hari sebelum tarikh bicara kes ini. Pihak peguam plaintif telah memfailkan satu saman dalam kamar yang memohon supaya guaman sivil ini dipindahkan ke Mahkamah Tinggi Bahagian Dagangan Kuala Lumpur. Saman-dalam-kamar ini telah diserahkan kepada pihak D1 dan D2 pada pagi 12 Mac 1991 hari mana telah ditetapkan oleh Mahkamah ini untuk membicarakan kes ini.

Kedua-dua peguam D1 dan D1 telah menyatakan kepada Mahkamah ini bahawa mereka tidak perlu memfailkan apa-apa afidavit jawapan tetapi ingin membuat bantahan kepada permohonan plaintif itu. En. Joseph Loo (peguam D1) membantah kerana permohonan itu dibuat pada peringkat-peringkat terakhir apabila mereka telah datang dengan saksi-saksi mereka yang bersedia untuk menjalani perbicaraan pada hari ini. Ditegaskan oleh Encik Joseph Loo bahawa untuk memohon supaya suatu pemindahan kes ini ke Kuala Lumpur adalah suatu tindakan "frivolous" dan adalah satu tindakan untuk melambat-lambatkan perbicaraan kes ini. Ditekankan oleh En. Joseph Loo bahawa transaksi didalam kes ini adalah melalui bank plaintif di Kuala Terengganu; dan ianya melibatkan tanah yang terletak di Dungun didalam Negeri Terengganu; dan wang berkenaan telah juga dikeluarkan daripada bank di Kuala Terengganu. Kata En. Joseph Loo lagi, permohonan ini nampaknya adalah hanya semata-mata untuk kesenangan dan keselesaan pihak plaintif sahaja. Kerana itu permohonan pihak plaintif, ujar En. Joseph Loo perlulah ditolak dengan kos.

Berhubung dengan hujah kemungkinan adanya keberatsebelahan atau dalam bahasa Inggerisnya "bias", En. Joseph Loo menegaskan bahawa hujah ini adalah hanya suatu pameran perwatakan plaintif yang enggan menerima keputusan Mahkamah. Mengikut En. Joseph Loo, tindakan planitif ini adalah suatu ketidakhormatan kepada Mahkamah. Apa yang dinyatakan didalam penghakiman berkenaan dengan rayuan atas permohonan dibawah Aturan 14 adalah alasan-alasan berkenaan dengan keputusan yang telah dibuat oleh Mahkamah dalam rayuan itu. Mengikut En. Joseph Loo penghakiman itu hanya menunjukkan adanya 5 perkara yang boleh diperbicarakan. En. Joseph Loo juga telah merujuk kepada nota prosiding semasa rayuan dibicarakan oleh Mahkamah ini dalamana dicatit dimukasurat 2 perenggan B nota prosiding tersebut persetujuan kedua-dua pihak supaya Mahkamah ini mendengar dan menyelesaikan perbicaraan kes itu.

En. Thangaraj (peguam D2) menarik perhatian Mahkamah ini bahawa kesukaran telah diwujudkan kepada pihak-pihak defendan jika sekiranya permohonan ini dibenarkan. Malah mengikut En. Thangaraj pihaknya telah bersedia dengan 6 orang saksi untuk bicara pada hari ini. Pihak defendan tidak pernah mengadu berkenaan dengan ketidakselesaan mereka terpaksa datang ke Kuala Terengganu. En. Thangaraj juga menunjukkan Mahkamah akan perenggan-perenggan 1, 2 dan 3 dalam pernyataan tuntutan pihak plaintif yang dengan jelasnya menunjukkan alamat-alamat pihak-pihak yang berkenaan. Ditekankan oleh En. Thangaraj bahawa setiap kali kes ini ditangguh pihak defendan menghadapi kesulitan. Jika sekiranya mereka kalah dalam kes ini, mereka terpaksa menanggung bayaran faedah. Justeru itu setiap kali dilewatkan perbicaraan pihak defendan yang menanggung beban membayar faedah yang meningkat. Ditekankan oleh En. Thangaraj bahawa hutang yang berkaitan ialah RM4 juta dan interest yang berkenaan ialah 14.75%. Maka En. Thangaraj berpendapat bahawa permohonan

ini tidaklah wajar dibenarkan kerana ianya menyenangkan pihak plaintif semata-mata. En. Thangaraj juga telah menyatakan perbezaan-perbezaan kes *Madua Prasad* dengan apa yang berlaku dalam kes dihadapan Mahkamah pada hari ini. En Thangaraj juga menarik perhatian Mahkamah berkenaan perkara keberatsebelahan (bias) yang mengikutnya tidak dibangkitkan didalam lampiran 69A itu. Justeru itu permohonan ini tidak boleh dipertimbangkan oleh Mahkamah.

Pihak plaintif menarik perhatian Mahkamah kepada s. 23 dan peguamnya memperakui bahawa ia tidak menemui sebarang kes yang sama dengan kes yang dihadapan Mahkamah pada hari ini yang dapat menyokong permohonannya itu. Pihak peguam telah tidak dapat menunjukkan kepada Mahkamah ini dibawah peruntukan mana permohonan ini dibuat kecuali daripada menarikkan perhatian Mahkamah kepada s. 3 dan s. 23 Akta Mahkamah Keadilan 1964 (AMK 1964).

Adalah jelas pada pendapat Mahkamah ini bahawa tindakan plaintif memfailkan kes ini di Mahkamah Tinggi Kuala Terengganu adalah bertepatan dengan kehendak s. 23 AMK 1964 itu. Jelas juga daripada s. 23 bahawa kes ini boleh dibawa ke Kuala Lumpur kalau sekiranya pihak D1 dan D2 bersetuju, tetapi mereka menyatakan bantahan mereka. Mahkamah ini tidak menemui sebarang otoriti (authority) mahupun melalui undang-undang kes ataupun undang-undang statut yang membolehkan Mahkamah ini, dalam keadaan dimana terwujudnya bantahan dipihak defendan, untuk memindahkan kes ini ke suatu Mahkamah diluar negeri ini iaitu menunjukkan kepada Mahkamah ini kuasa-kuasa perundangan statut ataupun kes yang membolehkan Mahkamah ini memindahkan ke Kuala Lumpur, dan kerana Mahkamah ini dalam masa yang singkat ini terpaksalah menimbangkan kes ini berasaskan kepada prinsip kemenasabahan.

Adalah jelas daripada lampiran 69A bahawa tujuan pihak plaintif untuk memindahkan kes ini ke Mahkamah di Kuala Lumpur adalah dari segi keselesaan. Ditegaskan oleh pihak plaintif dalam perenggan 9 afidavit berkenaan bahawa kesenangan plaintif serta kesenangan saksi-saksi mereka harus dipertimbangkan lebih-lebih lagi kerana pertamanya mereka berhak memilih tempat mendakwa guaman mereka. Lojika dan akalbudi tidak mengizinkan fakta ini sahaja menjadi pertimbangan. Sudah sewajarnya didalam setiap kes wujud dua pihak, dan akalbudi sudah tentu akan membencikan sebarang tindakan yang hanya mengambilkira akan kesenangan suatu pihak sahaja.

Jelas pada hari ini kedua-dua defendan telah bersedia untuk bicara. Apakah adil untuk Mahkamah ini demi untuk kesenangan plaintif semata-mata untuk memindahkan kes ini ke Mahkamah Kuala Lumpur manakala kedua-dua pihak telah datang sedia dengan saksi mereka untuk perbicaraan? Tidakkah tindakan Mahkamah dalam memindahkan kes ini ke Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur akan membuat suatu "precedent" yang memberi kuasa yang begitu besar kepada seseorang plaintif untuk memutuskan bila sahaja mereka suka, untuk membawa kes ini kemana sahaja yang mereka suka? Mahkamah berpendapat bahawa amat terang sekali tanpa digunakan akalbudi bahawa tindakan ini akan membincangkan sebarang nada keadilan.

Berhubung dengan persoalan keberatsebelahan yang telah dibangkitkan oleh pihak plaintif walaupun tidak disebut di dalam lampiran 69A, Mahkamah ini telah meneliti setiap hujah yang dibangkitkan oleh peguam plaintif secara terperinci.

Peguam plaintif telah merujukkan beberapa ungkapan penghakiman yang dibuat oleh Mahkamah ini dan telah menghujahkan bahawa Mahkamah ini tidak akan berdaya untuk menentang prejudis yang terpapar daripada ungkapan-ungkapan penghakiman itu.

Ungkapan pertama yang dirujuk oleh pihak peguambela plaintif ialah di m.s 5 Alasan-alasan Penghakiman Mahkamah ini di perenggan C di mana Mahkamah ini telah mengatakan:

> Persoalan kini ialah apakah dengan adanya syarat-syarat yang terdapat di dalam m.s 1-3 maka kuasa yang diberi kepada pihak plaintif di m.s 4 boleh dilaksanakan sewenang-wenangnya tanpa sebarang sebab yang munasabah.

Selepas itu peguam telah menarik perhatian Mahkamah ini kepada ungkapan penghakiman di m.s 6 perenggan E di mana Mahkamah ini telah menyatakan terdapat pula dalam kes *Somasundram* kenyataan yang menyatakan adalah menjadi dasar yang baik jika dalam sesuatu gadaian tidak diperuntukkan kuasa memanggil kembali hutang pada bila-bila masa.

Maka tidaklah wajar secara kerasionalnya kenyataan ini digunapakai di dalam kes di hadapan Mahkamah sekarang ini. Seterusnya pihak peguam plaintif telah merujuk kepada m.s 9 perenggan F di mana Mahkamah ini telah menyatakan:

> Jika benar adanya pelanggaran kontrak oleh plaintif masakan defendan perlu menjelaskan tuntutan plaintif itu hanya berasaskan eksibit B itu? Akalbudi dan lojika kata 'tidak'.

Berkenaan dengan ungkapan-ungkapan ini Mahkamah ini telah meneliti secara terperinci seluruh penghakiman yang telah dibuat oleh Mahkamah ini dan Mahkamah ini mengambil perhatian kepada m.s 7 dalam alasan-alasan penghakiman itu khususnya perenggan 10 yang berbunyi : "Penghuraian di atas menunjukkan kemungkinan kebenaran hujah-hujah (a) dan (b)". Mahkamah ini ingin menarik perhatian kepada perkataan yang digunakan iaitu yang menjelaskan dengan nyata bahawa "penghuraian di atas" iaitu penghuraian-penghuraian yang telah dirujuk oleh pihak peguam plaintif dalam m.s 5 dan 6 alasan-alasan penghakiman itu pada pendapat Mahkamah ini semasa rayuan didengar, menunjukkan "kemungkinan" - Mahkamah ini tegaskan perkataan "kemungkinan kebenaran". Mahkamah ini tidak menggunakan perkataan "kebenaran" tetapi menggunakan perkataan "kemungkinan kebenaran" yang dengan terangnya menunjukkan bahawa Mahkamah ini tidak lagi membuat apa-apa kesimpulan berkenaan dengan kebenaran segala huraian-huraian yang dibuat di mukasurat sebelum mukasurat ini. Mahkamah juga menekankan berkenaan dengan perenggan 11 dalam Alasan-alasan Penghakiman Mahkamah khususnya di m.s 8 di mana Mahkamah telah menyatakan:

> Justeru itu Mahkamah berpendapat yang penghuraian-penghuraian dalam perenggan-perenggan di atas menunjukkan pihak defendan telah berjaya membuktikan adanya isu yang boleh diperbicarakan berkenaan dengan mukasurat 4 kontrak itu khususnya.

Jelas sekali Mahkamah ini tidak membuat sebarang keputusan. Yang dipersoalkan oleh Mahkamah ini ialah adanya isu yang boleh diperbicarakan. Mahkamah tidak memutus berkenaan dengan perenggan E di mukasurat 8 dalam Alasan-alasan Penghakiman itu yang menegaskan:

> Dalam hal ini juga Mahkamah telah meneliti pembelaan yang dikemukakan dan segala prosiding-prosiding yang lain untuk mengetahui sama ada wujud atau tidak lain-lain isu atau persoalan yang boleh diperbicarakan atau lain-lain sebab yang menghendaki perbicaraan dijalankan.

Ini juga dengan jelasnya menunjukkan apa yang Mahkamah ketika itu menimbangkan, bukan menimbangkan untuk memutuskan sama ada kenyataan tuntutan itu betul atau tidak, atau kenyataan pembelaan itu betul atau tidak tetapi hanya untuk mengira sama ada adanya atau tidak isu atau persoalan yang boleh diperbicarakan. Mahkamah ini juga menekankan berkenaan

dengan m.s 9 perenggan 13 dalam Alasan-alasan Penghakiman yang menyatakan "Jelas dari huraian-huraian sebelum ini, terdapat isu dan persoalan yang boleh diperbicarakan dalam Mahkamah".

Dalam konteks ini maka jelas sekali akalbudi pasti mengharamkan penglulusan sebarang penghakiman dibawah Perintah 14 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi, manakala yang diperakui defendan dalam suratnya adalah ranting yang berpaut lekat kepada batang-batang yang masih boleh diperbicarakan akan kekukuhannya. Mahkamah juga menekankan berkenaan dengan perenggan 15 dalam Alasan-alasan Penghakiman itu di mana Mahkamah telah mengatakan

> Setelah menimbang semua penghujahan-penghujahan dalam kamar dan Mahkamah terbuka, Mahkamah puashati atas imbangan kemungkinan, akan kewujudan isu-isu dan persoalan-persoalan yang boleh diperbicarakan (seperti yang ditaakulkan dan dihuraikan dalam perenggan-perenggan di atas) dan kerana itu rayuan defendan dibenar dengan kos.

Kalau diteliti, keseluruhan penghakiman ini adalah semata-mata untuk menentukan sama ada wujudnya atau tidak isu-isu yang boleh diperbicarakan. Mahkamah tidak sama sekali membuat sebarang keputusan atas sebarang persoalan perundangan dalam sudut keseluruhan kes itu tetapi semata-mata hanya untuk ditekankan sekali lagi wujud atau tidak isu-isu yang boleh diperbicarakan.

Malangnya kedua-dua pihak tidak mengemukakan sebarang perundangan kes dan Mahkamah juga tidak berkesempatan untuk meneliti sebarang perundangan kes maka kerana itulah Mahkamah ini menekankan atas rasionalisasi dan taakulan yang telah Mahkamah sebutkan tadi, Mahkamah tidak bersetuju dan mendapati sukar untuk mempersetujui hujah akan kemungkinan keberatsebelahan di pihak Mahkamah ini. Mahkamah ini sedar akan kewajipannya untuk melakukan keadilan ke atas kedua-dua pihak. Mahkamah ini berpendapat hujah plaintif adalah tidak mencukupi untuk menyebabkan Mahkamah enggan mendengarkan kes ini. Mahkamah ini berpendapat bahawa Mahkamah ini masih waras dan mampu di samping berdaya untuk melaksanakan tugas-tugasnya mengikut kehendak-kehendak semua prinsip-prinsip keadilan. Bagaimanapun hujah ini telah tidak dikemukakan melalui afidavitnya maka atas alasan itu sahaja pun sudah cukup untuk Mahkamah ini menolak permohonan pihak plaintif.

Atas alasan-alasan yang tersebut tadi Mahkamah dengan ini menolak dengan kos permohonan saman dalam kamar di lampiran 69A itu.

Penghakiman Lisan Dalam Mahkamah Terbuka

(Mukasurat 53 Nota Prosiding baris C4 berkaitan)

Permohonan penangguhan ditolak kerana alasan yang dikemukakan adalah tidak munasabah untuk diterima oleh Mahkamah ini. Tarikh bicara telah ditetapkan dengan persetujuan Encik Shamsul Bahrain. Beliau ke Tokyo untuk apa tidak diketahui. Justeru itu, Mahkamah ini mendapati tiada sebab munasabah untuk membenarkan permohonan penangguhan ini.

Also found at [1992] 1 CLJ 367